

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zur 23. Änderung des Flächennutzungsplan  
der Stadt Oelde**



**STADT OELDE**  
Der Bürgermeister  
**PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG**  
Entwurfssfassung  
Stand: 23. Januar 2015  
**Aktualisierung und Ergänzung 13. April 2015**



**Norbert Post  
Hartmut Welters**  
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund  
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44  
info@post-welters.de / www.post-welters.de

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>Teil I</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes	4
1.2.	Anlass und Zielsetzung für das Plangebiet	4
1.3.	Bestandssituation innerhalb des Plangebietes, aktuelle Nutzung	5
1.4.	Angrenzende Nutzungen	5
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben und Planverfahren</b>	<b>5</b>
2.1.	Landesentwicklungsplan	5
2.2.	Regionalplan	5
2.3.	Flächennutzungsplan	6
2.4.	Bebauungsplan	6
2.5.	Landschaftsplanung	7
2.6.	Zentrenkonzept	7
<b>3.</b>	<b>Planerisches Konzept</b>	<b>7</b>
3.1.	Städtebauliches Konzept	7
3.2.	Erschließungskonzept	8
3.3.	Freiraumplanerisches Konzept	8
<b>4.</b>	<b>Bisherige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes</b>	<b>8</b>
4.1.	Landesplanerische Voranfrage	9
<b>5.</b>	<b>Fachgutachten</b>	<b>10</b>
5.1.	Einzelhandel	10
5.2.	Verkehr	12
5.3.	Schall	13
5.4.	Boden	13
5.5.	Artenschutz	14

<b>Teil II Umweltbericht</b>	<b>16</b>
<b>1. Allgemeines zum Umweltbericht</b> _____	<b>16</b>
<b>1.1. Umweltrelevante Fragestellungen im Zuge des Planverfahrens</b>	<b>16</b>
<b>5.2 Merkmale des Vorhabens</b> _____	<b>17</b>
<b>5.3 Standort des Vorhabens</b> _____	<b>17</b>
<b>5.3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes</b>	<b>17</b>
<b>5.3.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich         und Beschreibung der möglichen Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
<b>5.4 Betroffenheit der Schutzgüter</b> _____	<b>21</b>
<b>5.6 Prognose Nullvariante</b> _____	<b>22</b>
<b>5.7 Kompensation des nicht vermeidbaren Eingriffs, Vermeidung,     Verringerung und Ausgleichsmaßnahmen</b> _____	<b>22</b>
<b>5.8 Plankonforme Standortalternativen</b> _____	<b>22</b>
<b>5.9 Technische Verfahren</b> _____	<b>22</b>
<b>5.10 Monitoring</b> _____	<b>23</b>
<b>5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b> _____	<b>23</b>
<b>2. Kostentragung und Realisierung</b> _____	<b>23</b>

Vermerk: Die Gutachten, auf die in dieser Begründung Bezug genommen wird, liegen nur der ersten Ausführung bei.

## **Teil I      Begründung**

### **1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

#### **1.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes**

Das Änderungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde liegt am nord-östlichen Rand der Innenstadt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnstrecke Minden-Düsseldorf,
- im Westen durch die östlichen Grenze der Flurstücke 8, 564, 565, 702, 707 und 753 (Flur 7, Gemarkung Oelde) sowie die Warendorfer Straße,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 26, 365, 553, 556, 702, 703, 704, 705, 706, 753, 792 (Flur 7, Gemarkung Oelde) sowie die Lindenstraße und
- im Osten von der westlichen Grenze der Flurstücke 29, 365, 553 und 556 (Flur 7, Gemarkung Oelde).

#### **1.2. Anlass und Zielsetzung für das Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Molkerei und das Raiffeisen-Gelände, die derzeit durch kleinteilige Nutzungen, wie eine Postfiliale, bestimmt sind sowie einzelne Grundstücke mit Wohnnutzungen. Hierfür ergibt sich folgende Zielsetzung:

Das Plangebiet liegt in innerstädtischer Lage. Der westliche Bereich wird im Zentrenkonzept der Stadt Oelde als Potenzialfläche im Nord-Osten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt identifiziert, die sich u. a. als Standort für »zukunftsfähige zentrale Nahversorgung« (vgl. Stadt und Handel 2009, Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, S. 111, Oelde, 2009.) eignet. Mit einem solchen Vorhaben wäre laut Zentrenkonzept eine Stärkung der Innenstadt in beschränktem Maße verbundenen.

Entsprechend dieser Potenziale beabsichtigt die Firma ten Brinke Projektentwicklung an dem Standort zwei großflächige Lebensmittelmärkte zu errichten. Zusammen sollen ca. 2.700 qm Verkaufsfläche entstehen, davon ca. 1.200 qm innerhalb eines Lebensmittel-Discounters und ca. 1.500 qm innerhalb eines Lebensmittel-Vollsortimenters, von denen 100 qm Fläche durch ergänzende Angebote genutzt werden können.

Im räumlich-funktionalen Zusammenhang soll zudem auf dem östlich angrenzenden Raiffeisen-Gelände ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt) entstehen und der vorhandene Betrieb umstrukturiert werden.

Die Errichtung der Lebensmittelmärkte sowie des kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes kann aufgrund eines fehlenden Vorbildes für die planungsrechtliche Beurteilung nicht nach § 34 BauGB erfolgen. Zur Realisierung der Planungsabsichten wird ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«). Dieser sieht für den Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplan-Änderung die Festsetzungen eines Sondergebietes – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – sowie zweier eingeschränkter Gewerbegebiete vor. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die gesamten Änderungsflächen eine gemischte Baufläche dar. Da eine Entwicklung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vollständig möglich ist, erfolgt die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

### **1.3. Bestandssituation innerhalb des Plangebietes, aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet wird von der Warendorfer Straße/L793 aus erschlossen. Das Hauptgebäude der ehemaligen Molkerei liegt parallel zur Bahnstrecke Minden-Düsseldorf und ist über einen Zugang von Westen und einen weiteren Eingang von Süden her zugänglich. Die Gebäude der ehemaligen Molkerei werden heute durch einen Schreibwarenladen einschließlich einer Postfiliale genutzt. In einem südlichen anknüpfenden Gebäudeteil stehen Lagerräume leer. Auf der geplanten Fläche für den kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. das Gewerbegebiet existiert heute ein Landhandel(»Grüner Markt«) sowie Lager-, Verwaltungs- und Gewerbeflächen des Raiffeisenmarktes. Die Gebäude werden zur Umsetzung der Planung abgerissen. Auf der geplanten gewerblichen Baufläche befindet sich bereits heute ein Landhandel, der allerdings umgebaut werden soll.

Auf den weiteren Flächen des Plangebietes liegen Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie einige Gärten, die im Rahmen der Planung wegfallen. Fast das gesamte Areal ist heute versiegelt. Im westlichen Plangebiet befinden sich zwei großkronige Platanen, im südlichen Plangebiet eine schadhafte Rotbuche.

### **1.4. Angrenzende Nutzungen**

Westlich des Geltungsbereiches liegt der Bahnhof sowie die Warendorfer Straße, nördlich verlaufen von Osten nach Westen die Bahngleise der Bahnstrecke von Minden nach Düsseldorf.

Im Südwesten und Südosten grenzen gemischte Bauflächen an. Weiter östlich liegt ein KFZ-Betrieb. Südlich wird das Plangebiet durch die Lindenstraße begrenzt.

## **2. Planerische Vorgaben und Planverfahren**

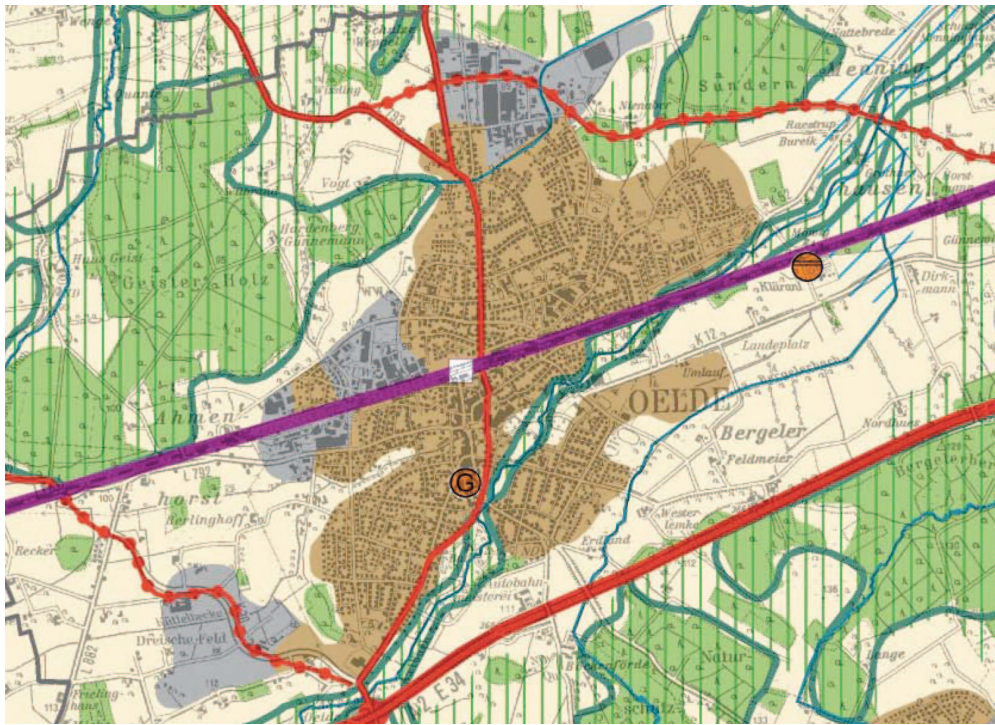
### **2.1. Landesentwicklungsplan**

Die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch die geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse im Mai 2013 seitens des Gutachters überprüft (BBE Handelsberatung GmbH 2013: Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmittel-Discountermarkt am Standort Warendorfer Straße/Lindenstraße (Raiffeisengelände) in der Stadt Oelde. Hamburg, Mai 2013). Das Gutachten verweist hier zwar auf einen veralteten Entwurfsstand des sachlichen Teilplans, dieser stimmt nach Abstimmung mit dem Gutachter in den hier relevanten Punkten jedoch mit dem beschlossenen sachlichen Teilplan überein. Somit behält die Kernaussage des Gutachters seine Gültigkeit: Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden eingehalten.

### **2.2. Regionalplan**

Im Regionalplan Münsterland, der am 27. Juni 2014 wirksam wurde, sind die Flächen des Plangebietes der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als »Allgemeiner Siedlungsbereich« dargestellt. Die Darstellung von Sondergebieten für neue großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist grundsätzlich nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche möglich (Ziel 4). Die geplanten eingeschränkten Gewerbegebiete besitzen zusammen eine Größe von 0,5 ha und sind somit nicht relevant für die Darstellung innerhalb des Regionalplanes. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Regionalplanung.

### Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Münsterland



### 2.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigt wurde, wird der Bereich des Plangebietes bisher als »gemischte Baufläche« dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Sondergebiet – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt –) nicht entsprochen. Es ist beabsichtigt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern.

### 2.4. Bebauungsplan

Für das Plangebiet setzt der seit dem 20. März 1984 rechtskräftige und bislang für einen untergeordneten Teilbereich des Plangebietes geltende Bebauungsplan Nr. 42 »Unterführung Warendorfer Straße« für eine Teilfläche entlang der Warendorfer Straße ein Mischgebiet in offener Bauweise, mit zwingender Zweigeschossigkeit fest. Die Überbaubarkeit des Grundstückes wird über Baugrenzen sowie die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 geregelt. Für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 sind keine überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen. Östlich der südöstlichen Ecke des Flurstückes 690 in der Flur 7, Gemarkung Oelde ist die Errichtung einer Umformerstation vorgesehen. Die beiden Platanen im Bereich der heutigen Zufahrt der Molkerei sind als »zu erhaltenden Bäume« festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 treten die o.g. Festsetzungen für den Geltungsbereich außer Kraft.

Südlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 »Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker«. Dieser setzt für die angrenzende Bebauung an der Lindenstraße/Kreisverkehr Ecke Lindenstraße/Konrad-Adenauer-Allee ein viergeschossiges Kerngebiet in abweichender Bauweise fest. Für die GRZ wird das maximale Maß von 1,0 ausgeschöpft. Die Überbaubarkeit des Grundstückes wird darüber hinaus über Baugrenzen gere-



gelt. Die Gebäudehöhe wird bezogen auf die ausgebaute Verkehrsfläche auf maximal 14,0 m beschränkt.

Nördlich der Bahnstrecke grenzt der Bebauungsplan Nr. 51 »Hohe Straße« an. Der Plan setzt ein Sondergebiet für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit maximal 3.200 qm Verkaufsfläche sowie einen SB-Lebensmittelmarkt mit maximal 940 qm Verkaufsfläche fest. Die Überbauung des Grundstückes wird über die Festsetzung einer Baugrenze sowie eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,0 und eine BMZ von 4,0 geregelt. Darüber hinaus sind eine geschlossene Bebauung sowie eine vorgelagerte Stellplatzanlage festgesetzt. An der Wareндorfer und der Hohen Straße ist entlang der Stellplatzanlage ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

## **2.5. Landschaftsplanung**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes.

## **2.6. Zentrenkonzept**

Das Zentrenkonzept für die Stadt Oelde (Stadt + Handel 2009: Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Dortmund Januar 2009) definiert eine Sortimentsliste (»Oelder Liste«) als Ergebnis einer Sortimentsanalyse. Hierin wird zwischen zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert.

In Ansiedlungsleitsätzen wird darüber hinaus die Neuansiedlung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben geregelt. Demnach sind zentrenrelevante Sortimente nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Gemäß dem Zentrenkonzept für die Stadt Oelde liegt bisher nur ein Teil des Plangebietes (die Fläche der ehemaligen Molkerei) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt. Sie wird als potenzieller Standort des Einzelhandels sowie als Standort zentrenergänzender Funktionen beschrieben.

Im Rahmen der städtebaulichen Gefährdungsabschätzung (Stadt + Handel 2014: Ansiedlung eines Fachmarktzentrums an der Wareндorfer Straße/ Lindenstraße (Raiffeisengelände) – Städtebauliche Gefährdungsabschätzung und Empfehlungen für das weitere Vorgehen. Dortmund September 2014) wird eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum um die im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzten Flächen empfohlen. Die Stadt Oelde sieht dementsprechend eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches vor. Der Beschluss zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum soll vor Beschluss für die Flächennutzungsplanänderung getroffen werden.

Für den Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes empfiehlt das Zentrenkonzept, dass unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben, eine bedingte Entwicklung zugelassen werden soll. Für den »funktionalen Ergänzungsbereich« wird festgehalten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und seiner inneren Struktur erreicht wird.

## **3. Planerisches Konzept**

### **3.1. Städtebauliches Konzept**

Im nordwestlichen Plangebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters vorgesehen. Der Standort soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten erhalten, von denen maximal 100 qm für Shopergänzungen



mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten genutzt werden sollen.

Im südöstlichen Plangebiet ist die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters vorgesehen. Der Standort soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten erhalten.

Östlich zwischen den beiden Lebensmittel-Märkten ist die Errichtung eines kleinflächigen Landhandels/Zoo- und Tierbedarfsmarktes sowie die Umstrukturierung des vorhandenen Gewerbebetriebes vorgesehen. Der Landhandel/»Zoo- und Tierbedarfsmarkt soll in Zukunft von Westen zugänglich sein. Er soll ebenfalls durch die Darstellung eines Sondergebietes – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt – überplant werden, um die Sortimente (nicht zentrenrelevante Hauptsortimente) regeln zu können.

Eine Stellplatzanlage soll auf dem ehemaligen Molkereigelände errichtet werden. Kundenstellplätze sind zudem entlang einer neuen Zufahrt von der Lindenstraße vorgesehen.

### **3.2. Erschließungskonzept**

Die Einzelhandelsvorhaben liegen zentrums- und bahnhofsnahe. Sie sind zum Einen über die Warendorfer Straße und zum Anderen über die Lindenstraße an das öffentliche Straßennetz der Stadt Oelde angebunden.

Die Zu- und Abfahrt zur Stellplatzanlage von Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounters erfolgt über einen vorhandenen Knotenpunkt an der Warendorfer Straße im Nordwesten des Plangebietes sowie über eine neue Zufahrt von der Lindenstraße. Insgesamt sollen auf der Fläche rund 160 Stellplätze errichtet werden.

Der vorhandene gewerbliche Betrieb auf dem Raiffeisengelände wird auch künftig über die vorhandene Zufahrt erschlossen.

### **3.3. Freiraumplanerisches Konzept**

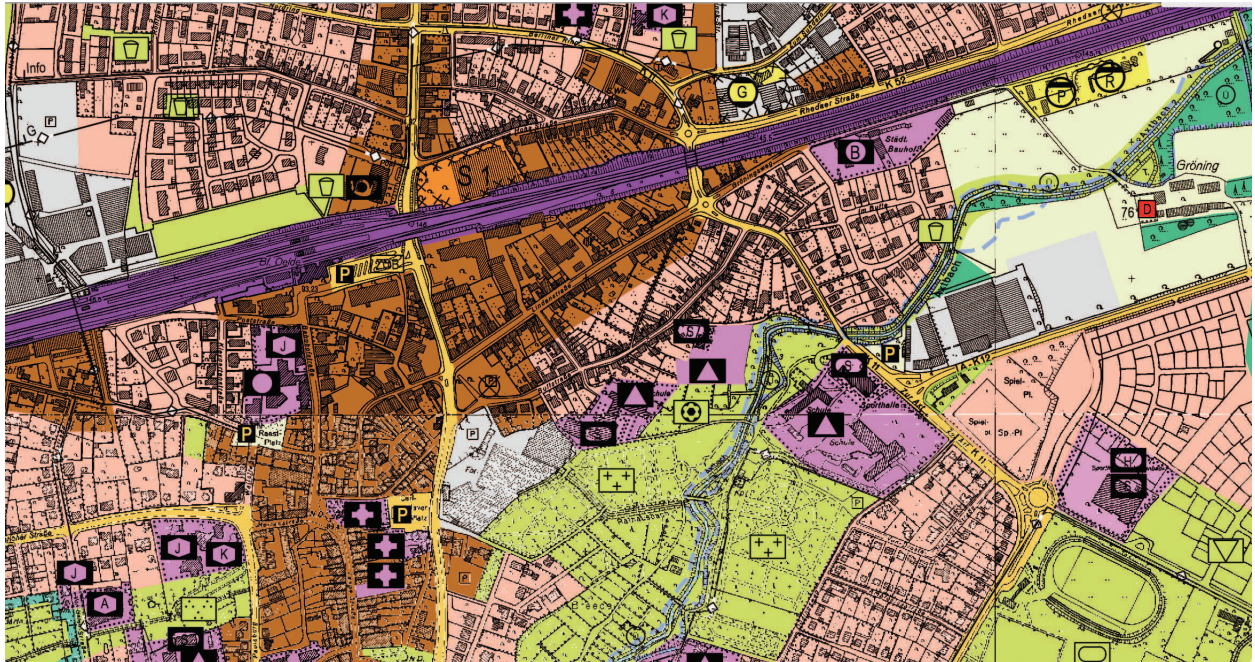
Das freiraumplanerische Konzept sieht für Randbereiche der Stellplatzanlagen bzw. als Ergänzung und zum Abschluss der Bebauung Grünstreifen vor. Zudem sollen im Bereich der Grünstreifen Bäume die Stellplatzanlage gliedern bzw. im Sommer für eine Beschattung der Stellplätze sorgen.

## **4. Bisherige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als gemischte Baufläche dargestellt.

Die nunmehr geplante Darstellung sieht vor, die Änderungsfläche als Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – gemäß § 11 BauNVO sowie eine gewerbliche Baufläche gemäß § 8 BauNVO im östlichen Bereich darzustellen.

## Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde



Das Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – soll der Unterbringung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie hiermit in Zusammenhang stehender Nebenflächen und Nebennutzungen dienen. Für diese Flächen ist es vorgesehen, eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 qm zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente für die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters sowie von 1.500 qm zentren- und nachversorgungsrelevante Hauptsortimente für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters darzustellen. Darüber hinaus soll im Sondergebiet ein Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 800 qm und nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (plus entsprechende Nebenflächen und –nutzungen) zulässig sein.

Das geplante Gewerbegebiet umspannt das Areal des Raiffeisenbetriebes östlich des Sondergebietes.

### 4.1. Landesplanerische Voranfrage

Die planerische Voranfrage konnte im Rahmen des Vorentwurfs durch die zuständige Bezirksregierung Münster noch nicht positiv beschieden werden, da sich das Sondergebiet bisher nicht gänzlich im zentralen Versorgungsbereich (in seiner Abgrenzung aus dem Zentrenkonzept von 2009) befindet. Eine entsprechende Erweiterung ist inzwischen in einer städtebaulichen Gefährdungsabschätzung (Stadt + Handel 2014: Ansiedlung eines Fachmarktzentums an der Warendorfer Straße/ Lindenstraße (Raiffeisengelände) – Städtebauliche Gefährdungsabschätzung und Empfehlungen für das weitere Vorgehen. Dortmund September 2014) empfohlen worden. Es ist davon auszugehen, dass vor Beschluss der Flächennutzungsplanänderung das gesamte Sondergebiet innerhalb des (dann neu abgegrenzten) zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum liegt und somit die Voraussetzungen für die landesplanerische Zustimmung vorliegen.

## 5. Fachgutachten

### 5.1. Einzelhandel

#### **Auswirkungsanalyse BBE (Mai 2013)**

In der BBE-Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH 2013: Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmittel-Discountermarkt am Standort Warendorfer Straße/Lindenstraße (Raiffeisengelände) in der Stadt Oelde. Hamburg, Mai 2013) werden die Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den Anforderungen des Zentrenkonzeptes untersucht.

#### *Ergebnis*

Das Gutachten geht von einer Verkaufsfläche von 1.800 qm in einem Lebensmittel-Vollsortimenter sowie 1.200 qm Verkaufsfläche in einem Lebensmittel-Discounter aus. Die Planung entspricht nach Auffassung des Gutachters grundsätzlich den Zielen des Zentrenkonzeptes. Bereits vorhandene Betriebe werden durch die Neupositionierung gestärkt und nachhaltig am Standort gesichert. Zudem wird ein derzeit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegender Markt in den zentralen Versorgungsbereich hinein verlagert.

Der wirksame FNP stellt für den Standort gemischte Bauflächen dar und ist für den geplanten Standort in ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu ändern.

Das Planvorhaben ist geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt Oelde in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten spürbar zu verbessern. Hinsichtlich der Betriebsarten und deren Größe handelt es sich um marktübliche Betriebsformen der Nahversorgung, die das bestehende Nahversorgungsangebot durch eine Modernisierung, Erweiterung des Verkaufsflächenangebots und Verbundeffekten durch die Bündelung verschiedener Angebotsformen an zentraler und sehr gut erreichbarer Stelle im Innenstadtbereich optimieren.

Das Planvorhaben kann die Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Oelde festigen, ohne wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen. Dabei entspricht das projektierte Einkaufszentrum hinsichtlich Größe und Sortimenten den mittel-zentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Oelde.

Das projektierte Nahversorgungszentrum liefert aus absatzwirtschaftlicher Sicht einen positiven Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Oelde.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden eingehalten.

#### **Plausibilitätseinschätzung durch Stadt + Handel (Juli 2013) und gutachterliche Stellungnahme BBE (August 2013)**

In einer Plausibilitätseinschätzung von Stadt + Handel vom 31. Juli 2013 wurde die Auswirkungsanalyse der BBE hinsichtlich inhaltlicher und methodischer Aspekte überprüft. Im Ergebnis wird angeführt, dass sich bei der Einordnung gemäß Einzelhandelskonzept Fragen bzw. ungeklärte Punkte ergeben. Hier werden insbesondere die absatzwirtschaftlichen Eingangswerte und die städtebauliche Bewertung hinterfragt.

Als Reaktion auf die Stellungnahme von Stadt + Handel wurde eine gutachterliche Stellungnahme seitens BBE im August 2013 erstellt. Diese klärt fundiert alle Fragen und ungeklärten Punkte.



### **Abstimmung mit der IHK (Oktober und Dezember 2013)**

In Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen wird eine Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittel-Vollsortimenter von 1.400 qm als erforderlich erachtet. Mitgetragen wird zusätzlich die Errichtung von ergänzenden Angeboten im Bereich der Vorkassenzone von bis zu 100 qm.

### **Städtebauliche Gefährdungsabschätzung (Stadt + Handel, September 2014)**

Im September 2014 wurde von Stadt + Handel eine städtebauliche Gefährdungsabschätzung zur Ansiedlung des Vorhabens an der Warendorfer Straße/ Lindenstraße durchgeführt, die auch Empfehlungen für das weitere Vorgehen umfasst. Die positive Entwicklung in Richtung der für die Innenstadt aufgestellten Ziele sollte durch neue Vorhaben nicht gefährdet werden. Neue Ansiedlungen auf der nördlichen Potenzialfläche sind daher mit Blick auf Dimension und Sortimente so zu gestalten, dass sie eine Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes darstellen.

Die Gefährdungsabschätzung stellt fest, dass der Planstandort und die dort vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich mit den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes sowie des Masterplans übereinstimmen.

Um die möglichen negativen und positiven Folgen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters abzuschätzen und zu vergleichen, werden ein Szenario mit und ein Szenario ohne Umsetzung der Planung verglichen. In der Abwägung der ermittelten Pros und Contras überwiegen aus fachgutachterlicher Sicht letztlich die Vorteile einer Weiterverfolgung des Planvorhabens. Die Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens ermöglicht eine aktive Einflussnahme auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Oelde. Zur Vermeidung möglicher negativer Folgen wird jedoch eine sehr gewissenhafte bauleitplanerische Flankierung der Entwicklung angeraten.

Vor diesem Hintergrund enthält die Gefährdungsabschätzung Empfehlungen für das weitere Vorgehen:

#### • Bauleitplanerische Empfehlungen

1. Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.400 qm für den Lebensmittel-Vollsortimenter, 1.200 qm für den Lebensmitteldiscounter und 800 qm für den Landhandelsbetrieb
2. Weitestgehender Ausschluss von Shopergänzungen (vertretbar sofern sie der Zielsetzung, einen die gewachsenen Lagen ergänzenden Standortbereich zu entwickeln, entsprechen)
3. Reduzierung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf jeweils maximal 10% der Verkaufsfläche
4. Überplanung des Umfeldes der Potenzialfläche durch einen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB
5. Steuerung zentrenrelevanter Entwicklungen außerhalb und in Randlage des zentralen Versorgungsbereichs; Beschränkung der Verkaufsfläche auf die Bestandsflächen + 10% Erweiterungsmöglichkeiten.

#### • Weitere städtebauliche Empfehlungen

1. Erhöhung des Kopplungspotenzials des Vorhabens mit den zusammenhängenden Einzelhandelslagen; Gestaltung des Vorhabens, sodass es im Zusammenhang mit dem übrigen Innenstadtzentrum wahrgenommen wird; städtebauliche/gestalterische Integration des Vorhabens

2. Aufwertung der Wegebeziehungen zwischen Potenzialfläche und den zusammenhängenden Einzelhandelslagen
3. Reduzierung der Barrierewirkung der Warendorfer Straße, z.B. durch Querungsmöglichkeiten, die den Fußverkehr priorisieren
4. Förderung der Nachnutzung des bisherigen Lebensmittelmarktes in der Innenstadt (Bahnhofstraße 3) durch einen Einzelhandelsbetrieb, der das Angebot in der Innenstadt ergänzt und eine Magnetfunktion hat

- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Nach dem Zentrenkonzept der Stadt Oelde liegen die im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzten Flächen nur teilweise im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Stadt + Handel 2009). Daher ist eine Prüfung und Modifizierung der Abgrenzung notwendig. Von einer Ausweisung des Plangebietes als eigenständiger zentraler Versorgungsbereich sollte abgesehen werden, da der Zusammenhang zwischen Plangebiet und dem Innenstadtzentrum gestärkt werden soll. Folglich ist zu empfehlen, den Geltungsbereich des im Bebauungsplans Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« festgesetzten Sondergebietes Nahversorgung und Landhandel in die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufzunehmen.

#### *Umgang mit den Empfehlungen*

Den Empfehlungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche wird für den Fall des Lebensmittel-Vollsortimenters in der Flächennutzungsplanänderung und im Bebauungsplan nicht entsprochen. Die Verträglichkeit der festgesetzten Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm (Lebensmittel-Vollsortimenter), von der 100 qm für Shops genutzt werden sollen, wird in den Gutachten und Abstimmungen aus dem Jahr 2013 (s.o.) deutlich und wurde in einem erneuten Abstimmungsgespräch der Beteiligten bestätigt.

Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum ist durch die Stadt Oelde vorgesehen. Der Beschluss soll vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« erfolgen.

## **5.2. Verkehr**

Zu den geplanten Verkehrsströmen, die durch das Vorhaben induziert werden, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (NTS Ingenieurgesellschaft mbH 2014: Verkehrsgutachten für eine Einzelhandelseinrichtung in Oelde, Warendorfer Straße – Lindenstraße, Münster, März 2014). Hierin wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch den Neubau der Einzelhandelsbetriebe ermittelt, die auch als Grundlage einer lärmtechnischen Untersuchung genutzt werden. Grundlage des Gutachtens sind aktuelle Verkehrsbelastungsdaten, die in einer vorliegenden Untersuchung zur Kapazitätsverbesserung von Knotenpunkten in der Stadt Oelde sowie einer Kurzzeitählung an der Zufahrt zum Landhandel/Lindenstraße ermittelt wurden.

Auf dieser Basis wurden Belastungsfälle (Analyse-0-Fall, Prognose-0-Fall 2030) sowie nach Ermittlung der Verkehrserzeugung durch das Vorhaben auf Basis der vorgesehenen Verkaufsflächen ein Prognose-1-Fall 2030 erstellt. Anschließend wurden die geplanten Anbindungspunkte verkehrstechnisch untersucht. Die Untersuchung erfolgte sowohl für eine Variante mit Kreisverkehr am Knotenpunkt L793/Warendorfer Straße/Am Bahnhof als auch für eine Variante mit Lichtsignalanlage.

Zusammenfassend bestehen nach Einschätzung des Gutachters aus verkehrlicher Sicht für beide Varianten keine Bedenken gegen das Vorhaben.

### 5.3. Schall

Zur Einschätzung der durch die Nutzungen im Sonder- und im Gewerbegebiet ausgelösten Lärmemissionen wurde ein Gutachten angefertigt (NTS Ingenieurgesellschaft 2014: Neubau eines Fachmarktzentrums in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße. Lärmtechnische Untersuchung. Münster, April 2014). Zum Verkehrsaufkommen und der Verkehrsverteilung wurden die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zugrunde gelegt. Es wurde sowohl eine Variante mit Kreisverkehr am Knotenpunkt L793/Warendorfer Straße/Am Bahnhof als auch für eine Variante mit Lichtsignalanlage berücksichtigt.

Die Untersuchung ergab, dass durch die Errichtung der Vorhaben und den damit verbundenen Vorgängen (Lärmemissionen) eine Verträglichkeit mit der benachbarten Bebauung gem. TA-Lärm gegeben ist, sofern folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Öffnungszeiten der Verbrauchermärkte auf die Zeit von 6.30 bis 21.30 Uhr zu beschränken,
- Verzicht auf Lieferverkehre zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr)
- Reservierung von Stellplätzen für Mitarbeiter im Einfahrtsbereich Lindenstraße zum Vorhabengebiet
- bei Inanspruchnahme der »seltenen Ereignissen« gemäß Ziffer 7.2 der Ta Lärm eine Beschränkung der Getreideanlieferungen auf maximal zwei in der Nacht und nicht häufiger als in 10 Nächten / Kalenderjahr sowie nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden

Die geplanten baulichen Änderungen an der Warendorfer Straße erfüllen im aktuellen Entwurfsstand die Voraussetzungen einer »wesentlichen Änderungen« gem. der 16. BImSchV nicht. Dies gilt sowohl für den Betrachtungsfall mit Kreisverkehr als auch mit Lichtsignalanlage. Es werden somit keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Es wurde außerdem festgestellt, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen eine Erhöhung der Pegelaußenbelastungen an allen maßgeblichen Immissionsorten unter 3 dB(A) (aufgerundet) liegt.

### 5.4. Boden

Im Plangebiet liegen drei Flächen, die im »Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten« des Kreis Warendorf enthalten sind. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Bodenauffüllung (Nr. 61375 Bartscher/ Brintrup), die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist. Bei den anderen beiden Flächen handelt es sich um Altstandorte (Nr. 61369 Molkerei/ Raiffeisen und Nr. 3762 Probst/ Raiffeisen), auf denen (vereinzelt) Bodenverunreinigungen erwartet werden.

Zur Schadstoffbelastung des Bodens im Plangebiet wurde zunächst eine Orientierende Gefährdungsabschätzung (Erdbaulabor Dr. F. Krause Okt. 2013) erstellt. Dabei wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Auch die eine historische Recherche der Unteren Bodenschutzbehörde ergab Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Norden des Plangebietes. Daher wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ergänzende Untersuchungen (Erdbaulabor Dr. F. Krause Feb. 2014 und Dez. 2014) durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der ergänzenden Untersuchung vom Februar 2014 erfolgte die Aufnahme von Grundstücken an der Lindenstraße in das Altlastenkataster. Für den Abbruch der Bestandsbebauung wurde eine Abbruchkonzeption erstellt (Erdbaulabor Dr. F. Krause Mai 2014). Diese wurde um Angaben zum Rückbau des Schornsteins der ehemaligen Molkerei

sowie zur Sanierung der Bodenverunreinigungen auf den beiden Wohngrundstücken ergänzt (Erdbaulabor Dr. F. Krause Jan. 2015).

Die bisher bekannten und zukünftig festgestellten Bodenverunreinigungen werden unter gutachterlicher Aufsicht und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beseitigt.

Auf den versiegelten/bebauten Oberflächen konnten noch keine ausreichend umfangreichen Bodenproben untersucht werden. Solche Untersuchungen sind im Zuge der Abbrucharbeiten und Geländeaufbereitung vorgesehen.

Weitere Einzelheiten werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« geregelt.

~~Zu den Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet wurde ein Gutachten »Orientierende Gefährdungsabschätzung« durchgeführt (Erdbaulabor Dr. F. Krause 2013: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung, Neubau eines Fachmarktcenters, Lindenstraße, 59302 Oelde, Münster, Oktober 2013). Darin werden die Bodenschichten und die Grundwasserverhältnisse anhand von Proben aus 14 Rammkernbohrungen im Gelände bestimmt. Außerdem werden die Proben (nach Gelände Teilbereichen zusammengefasst) auf Schadstoffe untersucht.~~

~~Nach Analyse möglicher Schadstoffe wurde der bei Erdarbeiten anfallende aufgefüllte Boden im Plangebiet durch den Gutachter gemäß den Technischen Regeln Boden (TR Boden) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall »Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial« (LAGA Richtlinie 2004) bewertet. Die Bodenproben werden den Zuordnungswerten Z0 bis Z2 der LAGA Richtlinie zugeordnet. Eine Bohrung weist allerdings Schadstoff-Gehalte auf, die eine Zuordnung zu diesen Werten nicht zulassen. Der Bodenaushub an dieser Stelle ist daher einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung entsprechend der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zuzuführen.~~

~~Darüber hinaus stellt das Gutachten fest, dass sowohl für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser als auch für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung zu erwarten ist. Eine Bohrung weist allerdings Schadstoffe auf, die bei Erdbewegungen in diesem Bereich technische Maßnahmen zur Verhinderung eines Aufstäubens notwendig machen.~~

~~Ergänzend zur ersten Gefährdungsabschätzung wurden zwei weitere Rammkernsondierbohrungen (RKS G und RKS H) durchgeführt und untersucht (Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014: Gutachterliche Stellungnahme, Neubau eines Fachmarktcenters, Lindenstraße, 59302 Oelde, Ergebnisse ergänzender Untersuchungen, Münster, Dezember 2014). Dabei wurden zwei Standorte untersucht, die nach Aktenrecherche beim Kreis Warendorf möglicherweise belastet sein könnten. Die vermuteten Schadstoffe konnten nicht nachgewiesen werden. Beide Proben sind in die Kategorie Z 0 der LAGA Richtlinie 2004 einzustufen.~~

## 5.5. Artenschutz

Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes wurde zum einen die erste Stufe der VV-Artenschutz im Sinne einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung beschränkt auf Fauna erarbeitet (Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierung und Flächenbewertung 2014: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Einkaufszentrum Lindenstraße/Warendorfer Straße in Oelde, Mettmann, April 2014). Zum anderen wurde eine faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt (Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierung und Flächenbewertung 2014: Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Reptilien und Fledermäuse im Umfeld des Raiffeisenmarkts, Oelde, Mettmann, August 2014). Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde das im



Planungsraum relevante Artenspektrum (streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, europäische Vogelarten) ermittelt.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass sich nach Analyse der für das MTB vom LANUV genannten planungsrelevanten Arten lediglich relevante Beeinträchtigungen der Artengruppe Reptilien, Vögel und Fledermäuse prognostizieren ließen. Dieses Ergebnis wurde im Zuge einer Kartierung der genannten Arten weitergehend untersucht.

Eine relevante Betroffenheit insbesondere von planungsrelevanten Arten (MUNLV 2008) kann aus den Kartierungsergebnissen nach Auffassung des Verfassers nicht abgeleitet werden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG lassen sich nach Ansicht des Verfassers, insbesondere für die Artengruppe Fledermäuse, nicht bei Umsetzung der Planung ableiten.

Eine Relevanz der Artengruppen Reptilien, Amphibien und Vögel innerhalb der durchzuführenden Artenschutzprüfung durch die ULB kann ausgeschlossen werden.

Bei der Artengruppe Fledermäuse sind nach Einschätzung des Gutachters bei Berücksichtigung einiger, weniger Vorsichtsmaßnahmen keine Konflikte mit den gesetzlichen Vorschriften des BNatSchG, der BArtSchV und der FFH-RL zu erwarten. Der Gutachter empfiehlt vor diesem Hintergrund das Anbringen von Fassadenquartieren an geeigneten Stellen am neuen Gebäudebestand.

## **Teil II Umweltbericht**

### **1. Allgemeines zum Umweltbericht**

Im Jahre 2004 wurden in das Baugesetzbuch europarechtliche Vorgaben integriert, die u. a. für die Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 in Verbindung mit § 1a BauGB einen Umweltbericht vorschreiben. In der Umweltprüfung werden die mit der beabsichtigten Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlagen zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen traten nicht auf.

#### **1.1. Umweltrelevante Fragestellungen im Zuge des Planverfahrens**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die folgenden Belange fließen somit inhaltlich in die Erstellung des Umweltberichtes ein:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d.

Das BauGB eröffnet in § 2 (4) Nr. 4 der Gemeinde die Möglichkeit, für jeden Bauleitplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für das Plangebiet der 23. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Oelde ist nach bisherigem Kenntnisstand kein Aspekt als Wesentlich zu erachten.

## 5.2 Merkmale des Vorhabens

Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als gemischte Baufläche dargestellt.

Die nunmehr geplante Darstellung sieht vor, die Änderungsfläche als Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – gemäß § 11 BauNVO sowie als gewerbliche Baufläche darzustellen. Das Sondergebiet soll der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie hiermit in Zusammenhang stehender Nebenflächen und Nebennutzungen dienen. Die gewerbliche Baufläche dient der Unterbringung der gewerblichen Nutzungen des Raiffeisen-Betriebes.

## 5.3 Standort des Vorhabens

### 5.3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet der 23. Änderung liegt nordöstlich des zentralen Versorgungsbereiches der Oelder Innenstadt und ist umgeben von gemischt genutzten sowie von gewerblichen Nutzflächen.

#### *Änderungsfläche*

Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als gemischte Baufläche dargestellt.

### 5.3.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich und Beschreibung der möglichen Auswirkungen der Planung

#### **Schutzgut Mensch**

##### *Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion*

Von dem Plangebiet gehen heute nur kleinteilig Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktionen aus. So gehen am südlichen Rand des Plangebietes einige Gartenflächen verloren.

##### *Schallimmissionen*

Eine Betroffenheit lässt sich für Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes feststellen: Die vorhandenen gemischt genutzten Flächen sind bereits heute durch gewerbliche Nutzungen sowie Verkehr auf der Warendorfer Straße sowie auf der Lindenstraße beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben wird ein geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Laut Schallgutachten (NTS Ingenieurgesellschaft 2014: Neubau eines Fachmarktzentums in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße. Lärmtechnische Untersuchung. Münster, April 2014) erhöht sich der Beurteilungspegel für Geräusche auf den öffentlichen Verkehrswegen durch die Vorhaben aber nur unerheblich (weniger als 3 dB(A)).

Die angrenzenden Wohnnutzungen sind laut Gutachten Immissionen innerhalb der Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete ausgesetzt. Die Überschreitung der Richtwerte wird durch bestimmte Maßnahmen verhindert. Diese Maßnahmen umfassen die Beschränkung der Öffnungszeit, die Reservierung von Mitarbeiterstellplätzen im Einfahrtsbereich Lindenstraße sowie bei Inanspruchnahme der »seltene[n] Ereignissen« gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm eine Beschränkung der Getreideanlieferungen auf maximal zwei in der Nacht und nicht häufiger

als in 10 Nächten/Kalenderjahr sowie nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden.

#### *Luftschadstoffe*

Durch die Zunahme des Verkehrs kann es zu einer Verschlechterung der Luftqualität im unmittelbaren Umfeld der Flächennutzungsplanänderung kommen. Dieser Eingriff wird durch das Anpflanzen von Bäumen auf der geplanten Stellplatzanlage vermindert. Der Eingriff ist zudem vertretbar, da bei Umsetzung der Planung insgesamt für das Oelder Stadtgebiet lediglich eine Verlagerung der Belastungen stattfindet. Zudem liegt das Plangebiet in integrierter, gut erschlossener Lage (an der Hauptverkehrsachse der Stadt sowie direkt am Bahnhof/ZOB). Insgesamt können aufgrund der guten MIV- und ÖPNV-Anbindung sowie aufgrund des Mitnahmeeffektes (Kombistandort) gesamtstädtisch geringfügig positive Effekte entstehen.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Durch die Planung werden kleinflächig Bereiche in Anspruch genommen, die für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verloren gehen. Das Plangebiet ist im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt. Mit der Planung kommt es zu einer geringfügigen Mehrversiegelung und zur Fällung einzelner Bäume.

Die neu zu versiegelnden Flächen sind Gartenflächen benachbarter Wohngebäude, die abgerissen werden sowie Randgrünstreifen der Stellplatzanlage der ehemaligen Molkerei. Die Flächen sind kleinteilig strukturiert, es überwiegen Rasenflächen, die von Büschen/Sträuchern umstanden sind. In den Randbereichen der Stellplatzanlage findet sich eine bodendeckende Bepflanzung, die von einigen kleineren Gehölzen unterbrochen wird. Im nördlichen Abschluss der Stellplatzanlage findet sich außerhalb des Plangebietes eine wild gewachsene Hecke (Primärvegetation) als Böschung entlang des Bahndammes. Im Bereich der nordwestlichen Zufahrt zum Plangebiet existieren zwei großkronige Bäume (Platanen), im Bereich der südlichen geplanten Zufahrt steht eine (schadhafte) Rotbuche.

Durch die Planung fallen die Gartenflächen sowie die Bäume weg. Die randlichen Grünstreifen im Bereich der Stellplatzanlage werden durch neue Grünstreifen ersetzt. Insgesamt ist von einem geringen negativen Effekt auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt auszugehen.

Da es sich bei der Nutzung der Fläche um ein Projekt der Innenentwicklung handelt, kann ein Eingriff etwa am Siedlungsrand vermieden werden.

#### **Artenschutzrechtliche Belange / planungsrelevante Arten**

Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes wurde zum einen die erste Stufe der VV-Artenschutz im Sinne einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung beschränkt auf Fauna erarbeitet (Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierung und Flächenbewertung 2014: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Einkaufszentrum Lindenstraße/Warendorfer Straße in Oelde. Mettmann, April 2014). Zum anderen wurde eine faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt (Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierung und Flächenbewertung 2014: Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Reptilien und Fledermäuse im Umfeld des Raiffeisenmarkts, Oelde. Mettmann, August 2014).

Eine relevante Betroffenheit insbesondere von planungsrelevanten Arten (MUNLV 2008) kann aus den Kartierungsergebnissen nach Auffassung des Verfassers nicht abgeleitet werden. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG lassen sich nach Ansicht des Verfassers, insbesondere für die Artengruppe Fledermäuse, nicht bei Umsetzung der Planung ableiten.

Da ein Vorkommen von Fledermausquartieren nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen an dem neuen Gebäudebestand, an geeigneter Stelle, Fassadenquartiere anzubringen, um dem möglicherweise bevorstehenden Verlust von potenziellen

Fledermausquartieren entgegenzuwirken. Eine Relevanz der Artengruppen Reptilien, Amphibien und Vögel innerhalb der durchzuführenden Artenschutzprüfung durch die ULB kann ausgeschlossen werden.

## Schutzgut Boden

### *Boden und Altlasten*

Zur Schadstoffbelastung des Bodens im Plangebiet wurde zunächst eine Orientierende Gefährdungsabschätzung (Erdbaulabor Dr. F. Krause Okt. 2013) erstellt. Dabei wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Auch die eine historische Recherche der Unteren Bodenschutzbehörde ergab Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Norden des Plangebietes. Daher wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ergänzende Untersuchungen (Erdbaulabor Dr. F. Krause Feb. 2014 und Dez. 2014) durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der ergänzenden Untersuchung vom Februar 2014 erfolgte die Aufnahme von Grundstücken an der Lindenstraße in das Altlastenkataster. Für den Abbruch der Bestandsbebauung wurde mit Datum vom 21.05.2014 eine Abbruchkonzeption erstellt. Diese wurde am 13.01.2015 um Angaben zum Rückbau des Schornsteins der ehemaligen Molkerei sowie zur Sanierung der Bodenverunreinigungen auf den beiden Wohngrundstücken ergänzt.

Im Plangebiet liegen drei Flächen, die im »Verzeichnis über Abtablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten« des Kreis Warendorf enthalten sind. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Bodenauffüllug (Nr. 61375 Bartscher/ Brintrup), die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist. Bei den anderen beiden Flächen handelt es sich um Altstandorte (Nr. 61369 Molkerei/ Raiffeisen und Nr. 3762 Probst/ Raiffeisen), auf denen (vereinzelt) Bodenverunreinigungen zu erwarten sind.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades konnten noch nicht alle Untersuchungen zum Boden im Plangebiet erfolgen. Daher sind nach der Beseitigung der bestehenden Bebauung und Entfernung der Oberflächenversiegelungen zusätzliche Untersuchungen auf mögliche Auffälligkeiten / Verunreinigungen notwendig.

Bekannte und bei den Erdarbeiten festgestellte Bodenverunreinigungen werden unter gutachterlicher Aufsicht und in Abstimmung mit dem Kreis als Untere Bodenschutzbehörde beseitigt und saniert.

~~Zu den Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet wurde ein Gutachten »Orientierende Gefährdungsabschätzung« (Erdbaulabor Dr. F. Krause 2013: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung. Neubau eines Fachmarktzentrums, Lindenstraße, 59302 Oelde. Münster, Oktober 2013) sowie eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme (Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014: Gutachterliche Stellungnahme. Neubau eines Fachmarktzentrums, Lindenstraße, 59302 Oelde. Ergebnisse ergänzender Untersuchungen. Münster, Dezember 2014) erarbeitet.~~

~~Es wird weder für den Wirkungspfad Boden-Mensch noch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine Gefährdung festgestellt. Eine der entnommenen Proben weist einen Schadstoff-Gehalt auf, der bei Erdbewegungen technische Maßnahmen zur Vermeidung von Aufstäuben notwendig macht. An dieser Stelle ist unter Beachtung des Schadstoffgehalts eine ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung entsprechend der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen notwendig.~~

Aufgrund des vorgefundenen Versiegelungsanteils der Flächen gehen für die Bodenfunktionen nur kleine Flächen verloren. Vor dem Hintergrund einer alternativen Realisierung des Vorhabens auf bisher vollkommen unversiegelten Flächen, stellt der Effekt einen verhältnismäßig ge-

ringeren Eingriff dar und ist daher als gering zu bewerten.

### **Schutzgut Wasser**

Insgesamt ist beabsichtigt, sowohl die Dach- und Oberflächenwässer, als auch die Abwässer in Richtung des vorhandenen Kanals in der Lindenstraße zu entwässern, soweit eine Entwässerung der anfallenden Regenwassermengen nicht vor Ort erfolgen kann. Eine Entwässerung auf den Grundstücken ist aufgrund des hohen Versiegelungsanteils bereits im Bestand nur eingeschränkt möglich.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung vorgesehene weitere Versiegelung von Flächen hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch den vorgefundenen Versiegelungsanteil gehen für die Grundwasserneubildung nur kleine Flächen verloren. Aufgrund der alternativen Realisierung des Vorhabens auf bisher vollkommen unversiegelten Flächen, stellt das Vorhaben einen verhältnismäßig deutlich geringeren Eingriff dar.

Der Oberboden des Plangebietes eignet sich grundsätzlich für eine Versickerung vor Ort. Unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Schadstoffgehalte, der geringen Löslichkeit der an die mineralischen Fremdbestandteile gebundenen Schadstoffe und der geplanten Oberflächenversiegelung des Geländes ist aus gutachterlicher Sicht von den festgestellten Schadstoffen auch langfristig keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser abzuleiten.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Durch das Vorhaben gehen Flächen verloren, die dem Siedlungsklima zuzuordnen sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund der Größe dieses Eingriffes unerheblich.

Darüber hinaus ist durch die hohe Versiegelung der Flächen sowie der Zunahme von Verkehrsbewegungen durch das Vorhaben von einem insgesamt mäßigen negativen Effekt auf das Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Da die Bebauung der Fläche anstelle der Versiegelung von hochwertigen Flächen am Rande des Siedlungskörpers erfolgt, sind die Auswirkungen jedoch zu relativieren (geringe Auswirkungen).

### **Schutzgut Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)**

Von der Änderungsfläche sind keine Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Das Schutzgut Ortsbild wird im Bereich der Lindenstraße durch die Rücknahme von leerstehenden Wohn- und Lagerhäusern beeinträchtigt. Für die alten Gebäude wird ein neues, leicht zurückversetztes Gebäude nebst Außenanlagen errichtet.

Im Bereich der Warendorfer Straße ändert sich an der heutigen Raumkante durch das Vorhaben wenig. Lediglich der Wegfall zweier Platanen durch die Umgestaltung des Stellplatzes bzw. der Zufahrt kann als leichte Beeinträchtigung des Schutzgutes Ortsbild beurteilt werden.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine alte Dampfmaschine. Sie ist kein eingetragenes bewegliches Denkmal und unterliegt nicht den Vorschriften des DSchG des Landes NRW. Der Umgang mit der Dampfmaschine wird vertraglich geregelt. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter werden im Plangebiet nicht berührt.

### **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden nicht erwartet.

#### 5.4 Betroffenheit der Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der möglichen negativen und positiven Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Zunahme von Schallimmissionen	gering bis mäßig
	Zunahme von Luftschadstoffen	gering
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	Möglicherweise bevorstehender Verlust potenzieller Fledermausquartiere (Gegenmaßnahme: Anbringen von Fledermausquartieren am neuen Gebäudebestand)	mäßig
<b>Boden</b>	Verlust / Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Überbauung, Bodenbewegungen und Verdichtung	gering
<b>Wasser</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildung/-anreicherung  Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses	gering
<b>Klima</b>	Geringfügige Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung, Bodenversiegelung und Verlust lokalklimatisch sowie lufthygienisch wirksamer Freiflächen	gering
<b>Landschaft</b>	Veränderung des Ortsbildes durch Gebäudekörper	gering
<b>Kulturgüter und Sachgüter</b>	Verlagerung einer alten Dampfmaschine	gering
<b>Wechselwirkungen</b>	-	-

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der entsprechenden Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als gering bis mäßig einzustufen.



## 5.6 Prognose Nullvariante

Im Falle der Nichtumsetzung der Planung würde in einem mittel- bis langfristigen Rahmen der Standort einer anderen, ähnlichen Nutzung zugeführt werden. Bis dahin würde die Fläche teilweise als Brachfläche und teilweise über vergleichbare Zwischennutzungen genutzt werden.

## 5.7 Kompensation des nicht vermeidbaren Eingriffs, Vermeidung, Verringerung und Ausgleichsmaßnahmen

Etwaige Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs bzw. zur Vermeidung und Verringerung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

## 5.8 Plankonforme Standortalternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Erreichung der mit der Änderung beabsichtigten Ziele sind für den Bereich des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Oelde nicht erkennbar bzw. stehen in keinem sinnvollen Zusammenhang zur bisherigen Gebietsentwicklung oder wären mit einem Eingriff an anderer Stelle verbunden. Alternativen schließen sich daher aus.

## 5.9 Technische Verfahren

Folgende Gutachten sind zur Beurteilung der Umweltsituation herangezogen worden:

- NTS Ingenieurgesellschaft mbH 2014: Verkehrsgutachten für eine Einzelhandelseinrichtung in Oelde, Warendorfer Straße – Lindenstraße, Münster, März 2014
- NTS Ingenieurgesellschaft 2014: Neubau eines Fachmarktzentums in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße. Lärmtechnische Untersuchung. Münster, April 2014
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2013: Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung. Neubau eines Fachmarktzentums, Lindenstraße, 59302 Oelde. Münster, Oktober 2013
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014a: Gutachterliche Stellungnahme. Neubau eines Fachmarktzentums, Lindenstraße, 59302 Oelde. Ergebnisse ergänzender Untersuchungen. Münster, Februar 2014
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014b: Gutachten zur Abbruchkonzeption. Neubau eines Fachmarktzentums, Lindenstraße, 59302 Oelde. Münster, Mai 2014
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2014c: Gutachterliche Stellungnahme. Neubau eines Fachmarktzentums, Lindenstraße, 59302 Oelde. Ergebnisse ergänzender Untersuchungen. Münster, Dezember 2014
- Erdbaulabor Dr. F. Krause 2015: Gutachterliche Stellungnahme. Neubau eines Fachmarktzentums, Lindenstraße, 59302 Oelde. Ergänzung zur Abbruchkonzeption vom 21.05.2014. Münster, Januar 2015
- Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierung und Flächenbewertung 2014: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Einkaufszentrum Lindenstraße/Warendorfer Straße in Oelde. Mettmann, April 2014
- Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierung und Flächenbewertung 2014: Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Reptilien und Fledermäuse im Umfeld des Raiffeisenmarkts, Oelde. Mettmann, August 2014

## 5.10 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im vorliegenden Fall werden Monitoring-Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgeschlagen.

## 5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie eines Lebensmittel-Discounters wird in der 23. Flächennutzungsplanänderung auf dieser Fläche künftig ein Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – vorgesehen. Auch ein kleinflächiger Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsfachmarkt soll im Sondergebiet zulässig sein. Für den östlichen Teil des Plangebietes ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen. Die Flächen sollen fast vollständig überbaut werden.

Mit der Änderung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind lediglich geringe Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter verbunden. Hierbei sind insbesondere die Zunahme der Verkehre in Verbindung mit einer Zunahme der Schallemissionen, der Eingriff in bisher unversiegelte Gartenflächen sowie der möglicherweise bevorstehende Verlust potenzieller Fledermausquartiere zu nennen.

Demgegenüber geht die Alternative der Nicht-Ansiedlung mit einem deutlich negativer zu bewertenden Eingriff einher: Hier wäre eine größere Neuversiegelung (an anderer Stelle) zu erwarten. Diese Alternative stünde in keinem sinnvollen Zusammenhang zur bisherigen Gebietsentwicklung.

## 2. Kostentragung und Realisierung

Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Kostentragung und die Realisierung des Bebauungsplanes.

Dortmund, 23. Januar 2015

Änderung und Ergänzung 13. April 2015

Post • Welters, Architekten und Stadtplaner

gez. Prof. Hartmut Welters